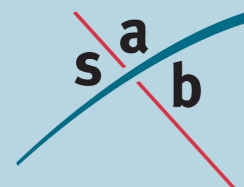


Uitwerkingsplan

Assenrade, fase 2

Gemeente Hattem

Datum: 4 juni 2013
Projectnummer: 120492



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Schakelbepaling	3
2	Bestemmingsbepalingen	4
Artikel 3	Groen	4
Artikel 4	Verkeer	4
Artikel 5	Water	5
Artikel 6	Wonen	5
Artikel 7	Waarde - Archeologie	7
3	Overige regels	9
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	9
4	Slotregels	10
Artikel 9	Slotregel	10

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *het plan:*

het bestemmingsplan Assenrade, uitwerkingsplan Assenrade, fase 2, van de gemeente Hatterem, als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder b Wro;

1.2 *breedte van een hoofdgebouw*

Onder de breedte van een hoofdgebouw wordt verstaan de kortste zijde van het hoofdgebouw;

1.3 *parkeerplaatsen in geclusterde vorm*

Parkeerplaatsen, minimaal 6 in aantal, die gezamenlijk in de vorm van een parkeerhof of parkeerveld worden gerealiseerd.

1.4 *voorgevel*

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

Artikel 2 Schakelbepaling

Deze regels dienen te worden gelezen in samenhang met de voorschriften van het bestemmingsplan Assenrade, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 21 mei 2007, goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 3 augustus 2007.

2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, bruggen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - b ontsluitingswegen, met dien verstande dat binnen 10 m ter weerszijden van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg dient te worden gerealiseerd;
 - c ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone lpg', voor een zone waarin een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg is gelegen, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden ten opzichte van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten,
- met de daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone lpg';
- b de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van speelvoorzieningen niet meer dan 6 m mag bedragen;
- d de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, voet- en fietspaden;
 - b parkeervoorzieningen;
 - c groenvoorzieningen;
 - d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone lpg', voor een zone waarin een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief lpg is gelegen, waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand moet worden aangehouden ten opzichte van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten,
- met de daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a niet mag worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone lpg';
- b de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 5 Water

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen
- b ontsluitingswegen, met dien verstande dat binnen 5 m ter weerszijden van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg dient te worden gerealiseerd; met de daarbij behorende andere bouwwerken, groenvoorzieningen en verhardingen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b de bouwhoogte van bruggen niet meer dan 5 m mag bedragen;
- c de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 185 woningen mogen worden gebouwd in het plangebied van het uitwerkingsplan;
- b ontsluitingswegen, met dien verstande dat binnen 10 m ter weerszijden van de aanduiding 'ontsluiting' een ontsluitingsweg dient te worden gerealiseerd;
- c parkeerplaatsen, met dien verstande dat:
 - 1 de parkeernorm minimaal 1,7 parkeerplaats per woning bedraagt, waarvan bij vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
 - 2 minimaal 70% van de in het openbaar gebied te realiseren parkeerplaatsen in geclusterde vorm dienen te worden gerealiseerd;

met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, groen, paden, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

- a voor hoofdgebouwen dan wel woonhuizen de volgende bepalingen gelden:
 - 1 uitsluitend vrijstaande, twee onder één kapwoningen en in rij aaneen gebouwde woningen mogen worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwregels' tevens gestapelde woningen zijn toegestaan;
 - 2 de voorgevel van de hoofdbebouwing is georiënteerd op de openbare weg;
 - 3 de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 2 m;
 - 4 de afstand van twee onder één kapwoningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt aan één zijde minimaal 2,5 m;

- 5 de afstand van in rij aaneen gebouwde woningen tot de zijdelingse bouwperceelgrens aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen bedraagt minimaal 1,5 m, tenzij in de perceelsgrens wordt gebouwd;
 - 6 bij vrijstaande woningen mag de breedte van een hoofdgebouw niet minder dan 6 m bedragen en niet meer dan 7,2 m;
 - 7 bij vrijstaande woningen mag de bouwhoogte niet minder dan 9,2 m en niet meer dan 11,5 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkende regels' uitsluitend een maximale bouwhoogte van 12 m geldt;
 - 8 bij twee onder één kapwoningen en in rij aaneen gebouwde woningen mag de bouwhoogte niet minder dan 9,2 m en niet meer dan 11 m bedragen met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwregels' uitsluitend een maximale bouwhoogte van 12 m geldt;
 - 9 hoofdgebouwen van vrijstaande woningen dienen met een kap te worden afgedekt, waarvan de dakhelling niet minder dan 45° en niet meer dan 50° mag bedragen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwregels' geen minimale en maximale dakhelling geldt;
 - 10 hoofdgebouwen van twee onder één kapwoningen en in rij aaneen gebouwde woningen dienen met een kap te worden afgedekt, waarvan de dakhelling niet minder dan 35° en niet meer dan 50° mag bedragen met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – afwijkende bouwregels' geen minimale en maximale dakhelling geldt;
 - 11 de maximale lengte van hoofdgebouwen bedraagt 15 m;
- b voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen de volgende bepalingen gelden:
- 1 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - 2 de gezamenlijke oppervlakte per afzonderlijk bouwperceel mag niet meer dan 100 m² bedragen, waarbij de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het in de bestemming gelegen bouwperceel, verminderd met de oppervlakte van het hoofdgebouw;
 - 3 de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - 4 de bouwhoogte van de aanbouw, uitbouw of het aangebouwde bijgebouw mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 5 de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3,50 m bedragen;
 - 6 de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen.
- c voor andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden:
- 1 de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - 2 de bouwhoogte van antennes mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - 3 in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

- 6.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken afwijken van:
- a het bepaalde in artikel 6.2 sub a onder 7 en 8 en een lagere bouwhoogte toestaan, mits de dakhelling minimaal 35° bedraagt;
 - b het bepaalde in artikel 6.2 sub a onder 9 en 10 en toestaan dat een hoofdgebouw (gedeeltelijk) wordt voorzien van een plat dak;
 - c het bepaalde in artikel 6.2 sub b onder 2 en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw wordt vergroot ten behoeve van de oprichting dan wel de uitbreiding van een praktijkruimte voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:
 - 1 de totale oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen per afzonderlijk bouwperceel niet meer dan 120 m² mag bedragen;
 - 2 het overigens bepaalde in artikel 6.2 sub b onder 2 onverminderd van toepassing blijft.
- 6.3.2 De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden slechts verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b de woonsituatie;
 - c de verkeersveiligheid;
 - d de sociale veiligheid;
 - e de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van de gronden voor een aan huis verbonden bedrijf;
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van directe bewoning.

Artikel 7 Waarde - Archeologie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden.

7.2 Bouwregels

Op de voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

7.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 7.2 is niet van toepassing op bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijktens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 7.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis) bestemming.

- 7.3.2 Afwegingskader
- a Een in 7.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
 - b Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:
 - 1 de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - 3 de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten leiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- 7.4.1 Verbod
- Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
- a het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
 - b het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten;
 - c het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- 7.4.2 Uitzondering op verbod
- Het in 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
- a in het kader van archeologisch onderzoek en opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
 - b die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 - c die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - d waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
 - e ten dienste van de in 7.2.1 genoemde bouwwerkzaamheden;
 - f die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een door burgemeester en wethouders geaccordeerd rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- 7.4.3 Toelaatbaarheid
- a De in 7.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;
 - b alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

3 Overige regels

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken de regels van dit plan voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 4 m en een inhoud van niet meer dan 50 m³.

4 Slotregels

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'regels van het uitwerkingsplan Assenrade, fase 2'.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders in de vergadering d.d. 4 juni 2013.